

## News tecnica n. 36/7

25 ottobre 2019

### Esentasse la caparra pertinenziale

Sulla caparra penitenziale il promittente venditore non paga l'Irpef se il rogito dell'immobile salta per il recesso del promissario acquirente: manca, infatti, la plusvalenza tassabile perché l'atto definitivo di vendita non viene stipulato e la somma incamerata dal primo costituisce soltanto il corrispettivo per l'esercizio del diritto di recesso da parte del secondo; la caparra penitenziale, d'altronde, non ha funzione risarcitoria e non sostituisce alcun reddito perduto del quale condividere la natura.

È quanto emerge dalla sentenza 27129/19, pubblicata il 23 ottobre dalla sezione tributaria della **Cassazione**. È stato così accolto il ricorso del contribuente. La Suprema corte decide nel merito accogliendo l'originaria impugnazione contro l'accertamento per la somma trattenuta dopo che è sfumata la vendita di due terreni agricoli. Sbaglia la Ctr rispetto all'ipotesi ex articolo 67 lettera a) del Tuir: la plusvalenza tassabile manca perché non c'è stata alcuna vendita di terreni: risulta ipotizzata in modo del tutto arbitrario l'esistenza di una lottizzazione laddove non vengono indicati neppure gli estremi. È vero, in base all'articolo 6, secondo comma, Tuir i proventi conseguiti in sostituzione di redditi costituiscono redditi della stessa natura di quelli perduti e il principio vale anche per i risarcimenti di danni che consistono nella perdita di redditi. La caparra penitenziale, tuttavia, non può essere considerata provento conseguito in sostituzione di reddito. E ciò perché l'istituto disciplinato dall'articolo 1386 c.c. differisce sul piano testuale e sistematico dalla clausola penale ex articolo 1382 c.c. anche in relazione alla caparra confirmatoria ex articolo 1385 c.c.: è escluso, dunque, che la caparra penitenziale incamerata dal contribuente possa essere considerata risarcimento per la perdita di proventi che per loro natura avrebbero generato redditi tassabili. Né il giudice può ritenere la legittimità del provvedimento impositivo in base a presupposti di fatto e diritto diversi da quelli che hanno delimitato la pretesa del fisco. Compensate le spese del doppio grado del giudizio di merito, le Entrate pagano per quello di legittimità. Da *Italiaoggi*.



**Siti e riviste controllate:** sito ANCE (solo per la parte studi ed approfondimenti), sito Confindustria, sito ABI, sito Inps, sito Censis, sito Cresme, sito Svimez, sito Ministero dello Sviluppo Economico e delle Finanze, sito Unioncamere, sito Bloomberg, sito Il Sole 24 Ore, Sito Edilizia e Territorio, sito Dipartimento Politiche Europee, sito Economia e Finanza R.it, sito SRM, sito Istat, sito Italia Oggi, sito lavoripubblici.it, sito Edilportale, sito Ministero Ambiente, sito Autorità di Vigilanza, sito Ministero per la Coesione Territoriale, sito Scenari Immobiliari, sito Nomisma, sito Banca d'Italia, sito Agenzia delle Entrate, sito Conferenza stato regioni, sito MIUR, sito Quirinale, sito Invitalia.

#### Sommario:

- ◆ Esentasse la caparra pertinenziale
- ◆ Bando ANAS da 520mln
- ◆ Il Ministro promette il pagamento dei crediti alle imprese
- ◆ La Cassazione sulla costruzione di scale all'interno degli immobili
- ◆ Cresce l'offerta degli immobili all'asta
- ◆ Scudo contro il danno erariale accampato dai funzionari della PA

## Bando ANAS da 520mln

Anas ha pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* un bando per lavori di risanamento della pavimentazione dal valore complessivo di **520 milioni di euro** che nell'ambito del piano **#bastabuche** si uniscono ai 380 milioni, pubblicati lo scorso giugno. Inoltre, entro il prossimo mese di novembre, andrà in *Gazzetta Ufficiale* un bando di gara per interventi di manutenzione su ponti e viadotti dal valore di 380 milioni di euro. Per l'azienda del Gruppo FS Italiane si tratta di gare d'appalto per un totale di oltre 1,3 miliardi nel secondo semestre.

“Anas – ha dichiarato l'Amministratore Delegato Massimo Simoni – sta lavorando a pieno regime per attivare nuovi cantieri sul territorio nazionale sia per contribuire al rilancio del settore sia per rendere più competitivo il nostro Paese con infrastrutture sicure, moderne ed efficienti. Con questo nuovo bando da 520 milioni di euro per nuova pavimentazione stradale il Piano **#bastabuche**, avviato nel dicembre del 2015, arriva alla VII tranche con un investimento complessivo di oltre 2 miliardi di euro su tutta la nostra rete”.

Il bando per interventi di nuova pavimentazione da 520 milioni di euro, uscito nei giorni scorsi in *Gazzetta*, è suddiviso in **20 lotti** per tutto il territorio nazionale. Gli appalti, di durata quadriennale, saranno attivati mediante Accordo Quadro. Da *Italiaoggi*.



## Il ministro promette pagamenti dei crediti alle imprese

«**I**l decreto attuativo sui criteri di assegnazione delle risorse e delle modalità operative del fondo 'salva opere' per assicurare il pagamento del 70% dei crediti insoddisfatti delle imprese subappaltatrici, subaffidatarie e subfornitrici è stato trasmesso al Consiglio di Stato, che proprio domani esprimerà il proprio parere».

Lo ha riferito la ministra delle Infrastrutture Paola De Micheli rispondendo ieri alla Camera a un question time. «Presso il Mit – ha aggiunto De Micheli – è stato già previsto il rafforzamento delle strutture preposte all'istruttoria delle domande e al pagamento dei crediti. In tal modo contiamo di poter procedere alle prime somme dovute a partire dalla prima metà del mese di novembre».

La norma istitutiva del fondo "salva opere" (e salva imprese) è stato istituito dal decreto legge Crescita del giugno scorso (n.34/2019) e poi ulteriormente modificato, sempre dall'"emendatore", attraverso norme inserite nel decreto legge sulle crisi d'impresa (n.101/2019). L'attuazione – molto attesa dalle imprese subappaltatrici o subaffidatarie di imprese entrate in crisi – è affidata a un decreto del Mit-Mef che deve appunto definire le modalità di assegnazione delle risorse. Provvedimento attuativo che, stima appunto la ministra De Micheli, dovrebbe essere perfezionamento in tempo per consentire l'erogazione delle prime risorse entro il prossimo mese di novembre. Da *Edilizia e territorio*.



## La Cassazione sulla costruzione di scale all'interno degli immobili

L'erezione di una scala all'interno di un immobile non prevista dalla Scia costituisce un illecito penale. La corte di Cassazione con la sentenza n.41598/2019 depositata il giorno 3/10/2019 afferma che la costruzione di una scala all' interno di un immobile debba sempre essere ricompresa nella Scia.

Il caso trae origine dall'attività edilizia compiuta all'interno di un immobile. Il costruttore in particolare aveva eretto una scala interna del manufatto, tale scala era composta da 15 gradini che collegavano il piano terra al primo piano dell'immobile essa presentava una larghezza di mt. 0,80, inferiore alla larghezza minima, pari a mt. 1. La sanzione in particolare, al di là degli aspetti relativi alle dimensioni, derivava dalla verifica del contenuto della Scia che non risultava ricomprendere la realizzazione della predetta opere. Nella richiesta di autorizzazione all'amministrazione infatti non era stata indicata la predetta opera che, oltre a difettare delle dimensioni minime richieste dalla normativa mancava dell' assenso necessario dell'amministrazione alla sua erezione espressamente richiesto dalle disposizioni vigenti in materia di modifiche agli immobili. Il costruttore ritenendosi comunque leso nei propri diritti ricorreva per Cassazione chiedendo l' annullamento del provvedimento emesso a suo carico. Il ricorrente osservava come nulla gli poteva essere contestato dato che la sua attività era integralmente ricompresa nella Scia, pertanto egli avrebbe potuto dare corso al suo compimento in presenza di tutti i presupposti necessari al fini per il suo compimento.

I giudici della corte suprema di cassazione con la sentenza n.41598/2019 prendono posizione sui limiti delle attività edilizia e sulle modalità di compimento delle opere in muratura ed in particolare su quale debba essere il contenuto della Scia in tali casi. Potendosi prospettare due soluzioni antitetiche l'una che ritiene sufficiente un indicazione sommaria, la seconda invece che vuole che sia necessaria un indicazione analitica di ogni attività compiuta..

L'attività effettuata da parte del costruttore viene ritenuta illecita sulla base della sua modalità di compimento, nel corso dell' erezione della scala infatti ci era avvalsi di un mezzo in particolare che non erano state espressamente indicato nella Scia. Infatti osservano i giudici come la scala era stata realizzata attraverso il collegamento di un unità immobiliare già presenti all' interno dell'immobile, che precedentemente risultavano separate e prive di qualunque tipo di unione. Tale modalità di realizzazione dell' opera, tuttavia non erano state espressamente indicate nella Scia e neppure veniva definita la nuova opera, che pertanto era stata compiuta in assenza di apposita autorizzazione L'amministrazione infatti nonostante la Scia non era stata informata della volontà di realizzare tale, nuova opera contrariamente a ciò che prevede la legge. La realizzazione di opere comporta ad ogni modo una modifica nello stato del manufatto pertanto deve oggetto di una segnalazione all' amministrazione, che qualora non ritenga sussistenti i presupposti per il suo compimento potrà vietare l' esecuzione al fine di salvaguardare lo stato dei luoghi e la conformazione degli immobili.



## Cresce l'offerta degli immobili all'asta

**Prezzi scontati del 35% rispetto al libero mercato**, tempi dei tribunali più snelli, un'accessibilità agli annunci e alle offerte di gran lunga maggiore che in passato: sono questi gli elementi che stanno contribuendo a un **crescente interesse degli italiani verso il mercato delle aste immobiliari**. Secondo l'annuale **Osservatorio di Immobiliare.it** su questo settore, nel corso dell'ultimo anno **l'offerta di immobili in asta è aumentata del 20% e, di pari passo, anche la domanda ha subito un'importante variazione positiva, pari al 29%**.

L'aumento delle richieste si traduce in segnali che fanno ben sperare per il settore: un anno fa, dall'analisi del portale, emergeva che un annuncio di asta rimaneva online quattro volte più a lungo rispetto alle inserzioni di compravendita tradizionale. Oggi lo studio rivela che questo scarto è sceso a tre. Nonostante il bacino di utenza più ampio, grazie soprattutto alla pubblicazione degli annunci in rete al pari di quelli delle tradizionali compravendite, il settore rimane ancora appannaggio degli operatori. Lo dimostrano le analisi relative ai contatti generati dalle inserzioni: i potenziali acquirenti si mostrano tanto consapevoli che **solo uno su cinque chiede informazioni in merito al funzionamento delle procedure di asta**. Dall'analisi degli annunci di aste immobiliari pubblicati sul portale emerge l'identikit dell'immobile tipo che misura **111 metri quadrati** e ha un costo medio di **145.000 euro**. Acquistare con questa formula consente di risparmiare, in media, il 35% rispetto al libero mercato ma ci sono città e regioni dove lo sconto è maggiore. A **Napoli e Palermo**, infatti, lo scarto rispetto ai prezzi degli immobili in vendita sul libero mercato raggiunge rispettivamente il 37% e il 35%. Nel capoluogo campano l'immobile tipo in asta misura mediamente 97 metri quadri per un costo medio di 183.000 euro.

A **Palermo** gli immobili in asta hanno una superficie media maggiore, pari a 106 metri quadri, e si parte da un costo medio di 163.000 euro. Al terzo posto per gli sconti più consistenti della base d'asta rispetto ai prezzi del libero mercato si trovano **Bari e Genova**, dove lo scarto è pari al 33%.

Uno sguardo alle regioni rivela che sono l'**Abruzzo, la Campania** e la **Liguria** ad offrire le migliori occasioni di risparmio, con **prezzi medi più bassi di circa il 40% rispetto al mercato libero**. *Da Lavoripubblici.*

Di seguito le tabelle riassuntive sul mercato delle aste nelle regioni italiane:

Regione	Base d'asta Sconto vs. prezzo medio libero mercato	Aggiudicazione vs. prezzo medio libero mercato	Superficie media in metri quadri degli immobili in asta	Prezzo medio
Abruzzo	-43%	-39%	125	121.000
Basilicata	Nd	Nd	Nd	Nd
Calabria	Nd	Nd	Nd	Nd
Campania	-41%	-37%	121	154.000
Emilia Romagna	-33%	-28%	108	159.000
Friuli Venezia Giulia	Nd	Nd	Nd	Nd
Lazio	-37%	-33%	106	166.000
Liguria	-41%	-37%	111	182.000
Lombardia	-27%	-19%	97	172.000
Marche	-34%	-31%	126	102.000
Molise	Nd	Nd	Nd	Nd
Piemonte	-31%	-28%	109	145.000
Puglia	-37%	-33%	135	136.000
Sardegna	-37%	-33%	130	128.000
Sicilia	-39%	-35%	132	129.000
Toscana	-30%	-26%	131	173.000
Trentino Alto Adige	-32%	-27%	113	193.000
Umbria	-37%	-33%	125	137.000
Valle d'Aosta	Nd	Nd	Nd	Nd
Veneto	-36%	-32%	116	136.000
<b>ITALIA</b>	<b>-35%</b>	<b>-32%</b>	<b>111</b>	<b>145.000</b>

## Scudo contro il danno erariale contestato dai funzionari della PA nel Decreto Ministeri



**A**rriva lo scudo contro il rischio di vedersi contestare il danno erariale per i funzionari della Pa che sottopongono bandi di gara e aggiudicazioni al controllo preventivo della Corte dei Conti. La misura, mirata a superare le conseguenze negative del cosiddetto "sciopero della firma" messo in atto da dipendenti pubblici incerti sull'applicazione delle norme ( e della giurisprudenza) che regolano il sistema degli appalti, dovrebbe farsi largo all'interno del **cosiddetto decreto Ministeri**, che il Senato sta esaminando per la conversione in legge. Il provvedimento (*As 1493, ora al vaglio della commissione Affari costituzionali di Palazzo Madama*) è atteso in Aula dal 29 ottobre.

La norma-ombrello per i dipendenti pubblici è al centro di un emendamento gemello presentato da Lega (primo firmatario Luigi Augussoni) e Cinque Stelle (Ugo Grassi). Che il tema sia caldo lo conferma anche il fatto che - proprio oggi - la questione della responsabilità erariale sia al centro di un convegno organizzato proprio dalla Corte dei Conti dal titolo emblematico («Quale controllo preventivo per gli appalti pubblici») alla presenza di esponenti delle imprese, a cui parteciperà anche il ministero delle Infrastrutture Paola De Micheli.

L'emendamento riprende un'idea già proposta ma naufragata all'epoca del decreto Sblocca-cantieri. La strategia è semplice: creare un interpello preventivo alla Corte dei conti, a cui le Pa si potranno rivolgere per un controllo di legittimità «sui bandi di gara e sugli atti di aggiudicazione comunque denominati». Il controllo preventivo - che permetterà di usufruire dello scudo della Corte dei Conti rendendo impossibile la contestazione del danno erariale per colpa grave del funzionario - potrà essere richiesto dalle amministrazioni centrali dello Stato e dagli altri enti pubblici nazionali per i lavori di importo superiore alle soglie comunitarie (quindi oltre 5,5 milioni), nonché sulle varianti che superano il 10% del valore del contratto. In caso di esito positivo del controllo, scatterebbe la norma della legge che disciplina la giurisdizione della Corte dei Conti (**articolo 1, comma 1 della legge 20/1994**) che esclude «la gravità della colpa quando il fatto dannoso tragga origine dall'emanazione di un atto vistato e registrato in sede di controllo preventivo di legittimità». In questo caso l'atto, sottoposto al controllo preventivo, diventa esecutivo in 30 giorni. Altrimenti i tempi possono allungarsi sulla base delle richieste di chiarimenti.

**Se l'emendamento andrà in porto**, alla Corte dei Conti potranno rivolgersi anche gli enti locali , ma solo per lavori di importo superiore almeno alla metà delle soglie Ue e bussando alle porte delle sezioni di controllo regionale. Visto che al momento il controllo sulle varianti è affidato all'Anac, l'emendamento prevede che la richiesta alla Corte escluda la necessità di inviare gli atti all'Anticorruzione, in modo da evitare la duplicazione degli adempimenti, rischiando di ingolfare ulteriormente l'attività delle stazioni appaltanti. Se il meccanismo dovesse funzionare il rischio-ingolfamento si porrebbe però quasi certamente per i magistrati contabili, bloccando gli uffici, e quindi gli appalti. Con un effetto paradossale rispetto all'obiettivo sminuire il cosiddetto «blocco della firma». Rischio che il Parlamento dovrà tenere molto ben presente, ponderando se allo scopo sia sufficiente affidarsi all'adozione di semplici «misure organizzative» a costo zero così come si prevede negli emendamenti Lega-M5S. Da *Edilizia e territorio*.